

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL, COMERCIAL AMBIENTAL Y LABORAL N°1**

**III CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL - CONCARÁN, SAN LUIS**

EXP 301288/16

"RODRIGUEZ MARIEL ALEJANDRA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA"

SENTENCIA DEFINIVA NÚMERO TREINTA Y OCHO

Concarán, San Luis, veintinueve de abril de dos mil veinticinco.

**AUTOS Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados "RODRIGUEZ MARIEL ALEJANDRA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA" - EXP 301288/16, traídos a despacho para resolver en definitiva.

**RESULTANDO:** Que comparece la Señora Mariel Alejandra RODRÍGUEZ, D.N.I. N° 28.990.304, por derecho propio, y con el patrocinio letrado de la Dra. Paola VILA promueve DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO sobre un inmueble urbano ubicado en Calle Carlos Garro (Ex Lavalle) S/N entre calle Gilemes y Pública en la localidad de Villa del Carmen, Partido Estanzuela, Departamento Chacabuco, Provincia San Luis, que se designa como PARCELA 1673 en el plano de mensura confeccionado por el Agrim. Mauricio T. AGUIL, registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y tierras Fiscales bajo el N° 4/87/14, , con los siguientes LINDEROS: al SUR: Benito SANABRIA (Pd. N° 330.051-Rec.Tilisarao); NORTE: No se localiza padrón ni colindante; ESTE: Calle Carlos Garro (Ex Lavalle), y Oeste: No se localiza padrón ni colindante; y consta de las siguientes MEDIDAS: Puntos 1-2: 30,00 m.; puntos 2- 3: 15,00 m.; puntos 3-4: 30,00 m. y puntos 4-1: 15,00 m.; las que encierran la siguiente SUPERFICIE: CUATROCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS CON CUATRO DECIMETROS CUADRADOS (450,04 M2). Que el inmueble así individualizado carece de inscripción dominial y de padrón, habiéndose iniciado tramite de empadronamiento provisorio en fecha 23/09/2016 lo cual se corrobora con la Nota de presentación ante la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales.-

En cuanto a los antecedentes aduce que en el año 2000, empezó a poseer el inmueble objeto de autos como parte de un plan Municipal de Población por lo que se le otorgó el terreno, continuando la posesión que ejerciera su madre de toda la vida. Que con grandes sacrificios comenzó a darle vida útil al terreno, como el cierre con alambre en todo su perímetro, conexión de los servicios básicos de agua y luz; y luego de ello el pago de tasas Municipales. Que en el año 2014 ordenó la confección del plano de mensura al Agrim. AGUIL.

Que ha forestado la propiedad. Y continúa actualmente en la posesión con los caracteres con los que imprimió a la misma al momento de acceder a ella: publicidad, ininterrupción y continuidad.

Funda en derecho. Adjunta documental y ofrece prueba.

Se cumplen luego la siguiente secuencia procesal:

- 04/04/2019: El Departamento Valuaciones de la D.P.C. y T.F. informa el valor del metro cuadrado en la zona y características del inmueble objeto de litis.
- 16/04/2019: El O.C.T.J. liquida el importe de tasa de justicia en base al informe anterior, tasa cuyo comprobante de pago es agregado por la actora en fecha 16/05/2019.
- 23/10/2019: Se agrega informe de dominio y antecedentes.
- 25/02/2021: obra cedula de notificación diligenciada a colindante. se acompaña
- 05/03/2021: Se adjunta Acta de colocación de cartel indicativo.
- 30/12/2021: Se ordena agregar exhibición de edictos en la Municipalidad de Villa del Carmen.
- 01/09/2022: Acompaña primera y segunda publicaciones de edictos en el Diario "La República" y B.O. de la Provincia.
- 22/06/2023: Asume la representación de los ausentes la señora Defensora Civil de esta III Circunscripción Judicial, sin objeciones que formular.
- 21/09/2023: Se proveen las pruebas ofrecidas.
- 05/10/2019: la actora acompaña informe del Registro de la Propiedad Inmueble según el cual el inmueble a que hace referencia el plano adjunto N° 4/87/14 de fecha 16/3/14, carece de inscripción de dominio.

## *Poder Judicial San Luis*

-12/10/2023: Se agrega certificado de libre de deuda expedido por la Municipalidad de Villa del Carmen, en concepto de tasas generales.

-12 de octubre de 2023: D.P.C. y T.F. informa que el plano de mensura 04/87/2014 se superpone a la parcela 19 del plano de mensura a los efectos de tramitar la propiedad por prescripción adquisitiva 04-35-2006, identificada tributariamente sin padrón origen a nombre de la Municipalidad de Villa del Carmen; sin registro de dominio y sin registro en nuestro sistema de información catastral.

-31/07/2024: se celebra la audiencia de vista de causa.

En fecha 03/10/2024 se llaman autos para dictar sentencia definitiva, lo que firme y consentido deja la causa en estado de resolver.

**CONSIDERANDO:** I.- Liminarmente corresponde señalar que la pretensión de autos es la usucapión inmobiliaria (prescripción larga), para la que el marco legal lo constituyen los Arts. 1899, ss. y ccdds, del C.C.C.N.; se requiere un plazo de posesión de 20 años, y la misma debe ser ostensible y continua" (Art. 1900, C.C.C.N.).- La Ley 14.159 (con la reforma por el Dec. 5756/58) vigente: el sistema creado por su artículo 24 y el artículo 25 es el único y especial procedimiento por medio del cual el usucapiente puede lograr la declaración de su derecho y alcanzar el título en sentido instrumental que le permita, una vez inscripto en el Registro, la disponibilidad de su derecho adquirido. (Lydia E. Calegari de Grosso-USUCAPION, Tercera Edición- Ed. RubinzalCulzoni, p.341).

El régimen legal en torno a la prescripción adquisitiva exige como elementos a configurarse a los fines de su admisión, la posesión durante el tiempo y con los requisitos exigidos por la ley, entendiendo por posesión hábil para usucapir la prevista en el C.C.C.N. con sus dos elementos: corpus y animus domini. En efecto, la posesión comprende la idea de poder efectivo sobre la cosa [corpus (con relación a las cosas inmuebles es necesaria la realización de actos materiales a los efectos de acreditar el corpus o poder de hecho sobre la cosa (CNCiv.sala D, 10-4-84, Copati, Daniela y otros c/, Rolando, Juan M.), L.L. 1985-A14)] acompañado de un propósito íntimo por parte del sujeto, de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad (animus domini) actual, anterior y especialmente que

se tiene en el origen de la ocupación, como único medio de demostrar el cumplimiento del plazo legal (SCBA(Colautti de Martín, Antonia Catalina c/Casas Díaz, Eliseo s/posesión veinteañal, A. y S.1997-II-1091.-), establecido en veinte años.

La acreditación del corpus y del animus domini debe ser cabal e indubitable, de forma tal que mediante la realización de la idónea prueba compuesta (Art.24, Ley 14.159) llegue al órgano jurisdiccional a la íntima convicción de que en el caso concreto ha mediado posesión. (Romagnoli, Héctor y otra c/Arceri, Antonio s/Posesión Veinteañal”, Cám. 1º, Civ. y Com., La Plata, Sala II, 213.599, RSD-23192, S, 17/12/92). En el proceso de usucapión la prueba debe ser apreciada con criterio restrictivo en razón de que estamos ante un modo excepcional de adquisición de la propiedad, y en ello está involucrado el orden público . Cuando se alega la prescripción adquisitiva como fundamento de la acción, la prueba de la posesión debe ser plena e indubitable en lo que respecta a la individualización del bien y – especialmente - a los actos posesorios invocados, que deben ser inequívocos.

II.-Sentado ello, corresponde ingresar al análisis de las cuestiones planteadas. La actora pretende la declaración de adquisición del dominio por usucapión del inmueble objeto de autos. La acción de prescripción adquisitiva veinteañal es dirigida -como legalmente corresponde en razón de carecer de dominio y de padrón, - contra quienes se consideren con derecho sobre el inmueble en cuestión.

III.-Ingresando al análisis de los requisitos legalmente requeridos para la procedencia de la pretensión promovida, conforme los antecedentes invocados, a la luz del cuadro probatorio conformado en autos, entiendo que la pretensión de la actora debe prosperar.-

Ello por las consideraciones que infra expongo. La propia actora invoca en su escrito inicial de demanda que accedió a la posesión del inmueble objeto de Litis en el año 2000, cuando se le otorgara el mismo como parte de un plan Municipal de Población.

## *Poder Judicial San Luis*

Que una vez que se le traditara la posesión del terreno, lo desmalezó y cerró con alambrado; que no hubo persona alguna que ejerciera actos posesorios en la fracción de tierra mencionada.

IV.- Corresponde merituar las pruebas ofrecidas y producidas en autos.

El análisis de las pruebas aportadas por la actora forman un cuadro probatorio documental y testimonial que aparece con suficiente fuerza de convicción y genera un resultado positivo a la pretensión deducida, al acreditar un comportamiento señorial respecto del inmueble durante el lapso y condiciones legales exigidas para adquirir el dominio por esta vía.

En relación a la documental acompañada con el escrito de promoción de demanda se desprende que se ha adjuntado:

- Plano de Mensura N° 4/87/14
- D. N, I. de la Sra. Mariel Alejandra Rodriguez (copia certificada).
- Constancia de Cuil de la Sra. Mariel Alejandra Rodriguez.
- Certificado de Habitación del terreno expedido por el Actual Intendente de la localidad Sr. Osvaldo Miguel Audissio.-
- Nota Empadronamiento Provisorio del Plano N° 4/87/14 de fecha 23/09/16.-
- Pago de Tasas Municipales pertenecientes al inmueble objeto de litis.

En relación a la prueba testimonial ofrecida y producida: Las testigos, Delia Haydée AGUILAR, Nancy del Valle FEBRE y Glady Ramona ANDRADA son coincidentes en sus testimonios: Conocen a la actora; conocen el inmueble que se encuentra ubicado sobre la calle Carlos Garro, de Villa del Carmen, manifiestan que reconocen como dueña del inmueble a la actora, Señora Mariela RODRÍGUEZ , como así también manifiestan ser vecinas del pueblo de Villa del Carmen. Declaran que el lote, "está cerrado en todo su perímetro, cuidado...y que mide unos 1400 a 1700 m2 más o menos...". Que tiene todos los servicios. Describen la ubicación del inmueble: al Norte Leonor Gallardo, Al sur Benito Sanabria (sus sucesores); al OE sitio baldío y al Este, calle Carlos Garro. Las testigos son coincidentes en cuanto a que no reconocen a más nadie

como dueño del inmueble y en cuanto a no haber visto a terceros reclamar derechos sobre el mismo. La testigo Celia Haydée AGUILAR afirma además que la casa tiene dos dormitorios, cocina, baño y galería, que lo sabe porque estuvo alquilando esa casa a la actora. Todas las testigos afirman que la Señora RODRÍGUEZ es dueña del inmueble porque se lo cedió la municipalidad de Villa del Carmen por política poblacional, hace unos 24 años, más o menos.

Se agrega la Inspección Ocular practicada por la Juez de Paz con jurisdicción en Villa del Carmen, adjuntando video en el cual se observa el cartel de inicio del presente juicio, vistas generales de la propiedad conforme las cuales se acredita lo invocado por la actora en su demanda, como las testigos en sus declaraciones.

Que la prueba producida en autos, supra citada, resulta la prueba compuesta exigida por la normativa aplicable, y que valorada conforme las reglas de la sana crítica tienen la fuerza de convicción suficiente como para formar la íntima convicción de que en el caso concreto la actora poseen de manera actual el inmueble objeto de Litis de manera ostensible, continua e ininterrumpida por el término de veinte años exigido por la ley (Art. 1897, C.C.C.N.) para adquirir el dominio por este modo de adquisición del derecho real de dominio, correspondiendo por ende hacer lugar a la pretensión de la actora.-

V.- Ya demostrado el Animus Dominis de la posesión, nos resta evaluar si la posesión cumple con los requisitos de que sea continua, pública e ininterrumpida. En cuanto a estas características la ley exige que la misma debe ser ejercida a la luz del día, sin ocultamientos, que no hayan sido turbados en sus años de posesión, y que la misma haya sido continua, características éstas que se dan en forma clara y contundente, ya que actos posesorios como los supra descritos, no son actos que se puedan ocultar, como así tampoco obran en autos denuncias que interrumpan esta posesión, por lo que y conforme actuaciones vertidas en la causa, considero que estos requisitos se cumplen en debida forma.

Quedó establecido: "Debe hacerse lugar a la usucapión cuando los actos posesorios cumplidos, denoten un prolongado pacífico y público ejercicio del corpus que junto a la prueba testimonial y los impuestos, tasas y servicios

## *Poder Judicial San Luis*

abonados durante un significativo lapso, constituyen un conjunto probatorio suficiente para generar una convicción positiva con base en las reglas de la sana crítica" (CC0001 SM 28588 RSD-20492- S 21-3-91, Juez UHART (SD): Arrúa Clementina c/Lovero M. s/ Usucapión. Mag. Vot. Uhart, OlceseBioccaNNF 91013227).

En autos, la actora ha demostrado que poseen el inmueble por más de veinte años ejerciendo la posesión en forma pública, pacífica e ininterrumpida y no contradictoria sobre el inmueble, ello en virtud del instituto de accesión de posesiones, habiendo quedado acreditado mediante la prueba producida.

Así, en mérito a la prueba rendida, analizada en su conjunto, ha quedado demostrado que la posesión de la actora cumple con el término legalmente exigido para que prospere la acción promovida por posesión veinteañal incoada.

En cumplimiento de lo prescripto por el Art. 1905, del C.C.C.N. fijo como fecha de inicio de la posesión de los actores el año 2000 en razón de que es la indicada por la actora y la que resulta de la prueba rendida.

**COSTAS Y HONORARIOS:** En relación a las costas del proceso, impongo las mismas a la actora atento a no haber existido contradictor y ser la beneficiada por el trámite presente.

Atendiendo a los trabajos efectuados en autos y conforme las pautas brindadas por los arts. 5, 6, 7 de la Ley Provincial Nro.IV-09102014 corresponde regular los honorarios devengados por la profesional interviniente, Dra. Paola VILA, en el DIECISÉIS POR CIENTO (16%) del monto del proceso; deberá adicionarse el 21 % en concepto de I.V.A. de así corresponder a su condición fiscal.

A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el Artículo 26 de la Ley de Honorarios provincial citada. Los honorarios deberán ser actualizados desde el momento en que quede determinado el monto del proceso y hasta su efectivo pago por la tasa activa que publica el BNA para sus operaciones de crédito, salvo que fueren abonados dentro

del plazo de treinta (30) días que prescribe la L.H., los que deberán ser computados desde la notificación de la presente.-

Por las razones expuestas, lo prescripto por los arts. 1899, 2565 y cccts. del C.C.C.N., arts. 163, 319, 377 y cccts. del C.P.C.C., doctrina y jurisprudencia consideradas supra, **FALLO:**

1.-HACIENDO LUGAR a la demanda promovida en autos, declarando que Mariel Alejandra RODRÍGUEZ, D.N.1. N° 28.990.304 Cuil 27-28990304-1, nacida el 28 de Septiembre de 1981, nacionalidad argentina, estado civil soltera, con domicilio real en calle Carlos Garro SIN de la localidad de Villa del Carmen. San Luis, ha adquirido por prescripción adquisitiva veinteañal el dominio sobre un inmueble que se encuentra ubicado en calle Carlos Garro (Ex Lavalle) S/N entre calle Güemes y calle Pública en la localidad de Villa del Carmen, Partido Estanzuela, Departamento Chacabuco, Provincia San Luis, que se designa como PARCELA 1673 en el plano de mensura confeccionado por el Agrim. Mauricio T. AGUIL, registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y tierras Fiscales bajo el N° 4/87/14, , con los siguientes **LINDEROS**: al SUR: Benito SANABRIA (Pd. N° 330.051-Rec.Tilisarao); NORTE: No se localiza padrón ni colindante; ESTE: Calle Carlos Garro (Ex Lavalle), y OESTE: No se localiza padrón ni colindante; y consta de las siguientes **MEDIDAS**: Puntos 1-2: 30,00 m.; puntos 2- 3: 15,00 m.; puntos 3-4: 30,00 m. y puntos 4-I: 15,00 m.; las que encierran la siguiente **SUPERFICIE**: CUATROCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS CON CUATRO DECIMETROS CUADRADOS (450,04 M2). Que el inmueble así individualizado carece de inscripción dominial y de padrón.

2.- Imponer las costas a la actora, por lo considerado.

3.- Regular los honorarios devengados por la Dra. Paola VILA en el DIECISÉIS POR CIENTO (16%) del monto del proceso; deberá adicionarse el 21 % en concepto de I.V.A. de así corresponder a su condición fiscal.-

A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el Artículo 26 de la Ley de Honorarios provincial citada. Los honorarios deberán ser actualizados desde el momento en que quede determinado el monto del proceso y hasta su efectivo pago por la tasa activa que



## *Poder Judicial San Luis*

publica el BNA para sus operaciones de crédito, salvo que fueren abonados dentro del plazo de treinta (30) días que prescribe la L.H., los que deberán ser computados desde la notificación de la presente.-

4.- Conforme lo dispone el Art. 921 del CPCC, una vez firme la presente sentencia, publíquese la parte resolutoria en la página web del Poder Judicial de la Provincia de San Luis [www.justiciasanluis.gov.ar](http://www.justiciasanluis.gov.ar) y colóquese el cartel indicativo que prescribe la norma.

5.- A los fines de la toma de razón de la presente sentencia ofíciase al Registro General de la Propiedad Inmueble, expídase primer testimonio y demás documentación necesaria para el cumplimiento de lo aquí ordenado.

6.- Determinado que sea el monto del proceso, córrase vista al O.C.T.J., a sus fines.-

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA. PUBLÍQUESE. PROTOCOLÍSESE. REGÍSTRESE EN LOS LIBROS ELECTRÓNICOS CORRESPONDIENTES. FIRME, DÉSE COPIA Y OPORTUNAMENTE ARCHIVESE.-

Firmado Digitalmente por el Dr. MOISÉS BENITO FARA - JUEZ CIVIL, no siendo necesaria la firma manuscrita. ESTE JUZGADO TRABAJA BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE CALIDAD DE GESTION ISO 9001/2015 - Certificate No: 240958- 2017-AQ-ARG-RvA